

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Speicher

**PROVISIONSFREI: Schönes Ein- oder Zweifamilienhaus mit Doppelgarage, Garten & hohem Wohlfühlfaktor!**



Objekt-Nr. **OM-311242**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Heinen

54662 Speicher  
Rheinland-Pfalz  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	824,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,50	Badezimmer	3
Wohnfläche	190,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	228,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- + Willkommen auf dem Profil Ihres vielleicht zukünftigen Zuhauses. :)
- + Provisionsfrei ohne Makler direkt vom Eigentümer und einzugsfertig. Die Immobilie mit Doppelgarage und Garten - unweit von Bitburg, Trier und Luxemburg - können Sie wahlweise als Ein- oder Zweifamilienhaus nutzen, ganz wie Sie möchten - was viele Möglichkeiten und Vorteile mit sich bringt.
- + Wollen Sie beispielsweise alles für sich allein oder lieber zusätzlich Mieter im Haus haben? Oder möchten Sie vielleicht Leben und Arbeit/Gewerbe an einem Ort verbinden? Oder Mehrgenerationen-Wohnen, z. B. mit Eltern und/oder Kindern unter einem Dach, wo jeder seine eigene, abgeschlossene Wohnung haben kann? Hier haben Sie alle Freiheiten und viel Raum für jeden Lebensraum.
- + Solides, charaktervolles Haus von hoher Qualität, Baujahr 1970, wurde mehrmals hochwertig modernisiert/optimiert und immer top gepflegt.
- + Großzügige, helle Räume schaffen eine einmalige Wohlfühlatmosphäre.
- + Grundstück 824 qm, inklusive hoher 42 qm-Doppelgarage, großer Hof/Parkplatz davor, geräumige offene Schuppen dahinter, sowie ein schöner Garten zum Entspannen, Gärtnern, Spielen und Feiern.
- + Wohnfläche ca. 190 qm, 2 Etagen, voll unterkellert plus Dachboden. Reichlich Platz für alle Wohn- und Einrichtungsstile.
- + 6,5 Zimmer, 2 Einbauküchen, Speisekammer, 3 Bäder mit Wanne und Dusche, beheizter Wintergarten mit Zugang zur Terrasse sowie eine Loggia. Im Keller: 2 Gästezimmer, Gästebad und -WC, Waschküche, Stau-, Sport- und Partyraum mit Ausgang zum Garten.
- + Das Haus ist bezugsfertig, Sie können sofort einziehen.
- + Interesse? Einfach besichtigen, zugreifen & losleben!

## Ausstattung

- + Hochwertige Ausstattung, Materialien und Bauweise
- + Freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus, 2 Etagen, voll unterkellert für vielseitige Nutzung
- + Öl-Heizung
- + ca. 190 qm Wohnfläche
- + 824 qm Grundstücksfläche
- + ca. 228 qm Nutzfläche.
- + Marmorböden und Klinker im Treppenhaus
- + Fliesen in den Wohnräumen, Küchen und Bädern
- + Laminat in den Schlafräumen
- + Hochwertige Eichtüren
- + 3 voll funktionsfähige Tageslicht-Bäder mit Wanne und Dusche + 1 Gäste-WC mit Dusche
- + 2 voll funktionsfähige Einbauküchen mit Marken-Elektrogeräten von SIEMENS
- + Maßgeschneiderte Schränke in Wohnräumen und Bädern
- + Solide Schallschutzfenster
- + Beheizter Wintergarten mit abschließbaren Schiebetüren zur Terrasse

- + Garten mit Terrassenbereich, nicht von außen einsehbar
- + Große, hohe Doppelgarage zum Durchfahren, mit 3 Toren (mit Fernsteuerung) und Wasseranschluss
- + Schuppen & Lagerräume
- + Eingebaute Regale in Garage, Schuppen, Keller- und Lagerräumen
- + Zugang zum Keller auch über Außentreppe und -tür.
- + Dachboden mit gedämmtem Boden

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

+ Das Haus mit Doppelgarage und Garten befindet sich auf einem 824 qm Grundstück in hervorragender, ruhiger und familienfreundlicher Lage in der 3.800-Einwohner-Stadt Speicher im Landkreis Bitburg-Prüm, Rheinland Pfalz, im Westen Deutschlands, nahe Bitburg, Trier und Luxemburg.

+ Mit seiner guten Infrastruktur bietet Speicher alles, was man so braucht: Supermärkte, Fachgeschäfte, Banken, Restaurants, Cafés, Kneipen, Ärzte, Apotheke, KITAS, Schulen, verschiedene Vereine (wie Karate, Fussball, Billard, Tennis, Tischtennis, DLRG, Leichtathletik, Sportschützen, Musikverein, Chor, Karnevalsverein), und einiges mehr - alles in geringer Entfernung und schnell erreichbar.

+ Besonders gute Lage der Immobilie auch durch die unmittelbare Nähe zur Grundschule und dem Gymnasium (nur ca. 5 Minuten zu Fuß) inklusive Schwimmbad und Sporthalle, was Familien mit Schulkindern viel Zeit, Stress und Fahrtkosten erspart - ein weiterer dicker Pluspunkt.

+ Schöne Waldwege zum Spaziergehen, Radfahren oder Joggen in der Nähe.

+ Herrliche Natur, gute Luft sowie tolle Ausflugsziele gibt es auch überall ringsherum in der Eifel. Beispielsweise liegt der Eifelpark Gondorf nur ca. 15 PKW-Minuten entfernt – ein Freizeitpark mit Achterbahnen, Abenteuerspielplätzen und Wildtieren. Oder die Irrerler Wasserfälle und Teufelsschlucht: nur ca. 30 Min. entfernt.

+ Aufgrund der zentralen Lage Speichers im Dreieck Bitburg-Wittlich-Trier gibt es eine schnelle Anbindung per PKW zu den benachbarten Städten sowie auch zu Luxemburg: Bitburg ist in ca. 20 Min. erreichbar, Wittlich in ca. 30 Min., die Universitätsstadt Trier in ca. 35 Min. und Luxemburg in nur ca. 35 Min.

+ Daher lohnt sich Speicher ebenfalls als Standort für Pendler - auch für die, die in Luxemburg arbeiten. Das "Ländchen" bietet ja bekanntermaßen besonders attraktive Gehälter und gilt als einer der besten Orte in Europa, um zu arbeiten, was das Einkommen betrifft.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Galerie



Hausansicht 2



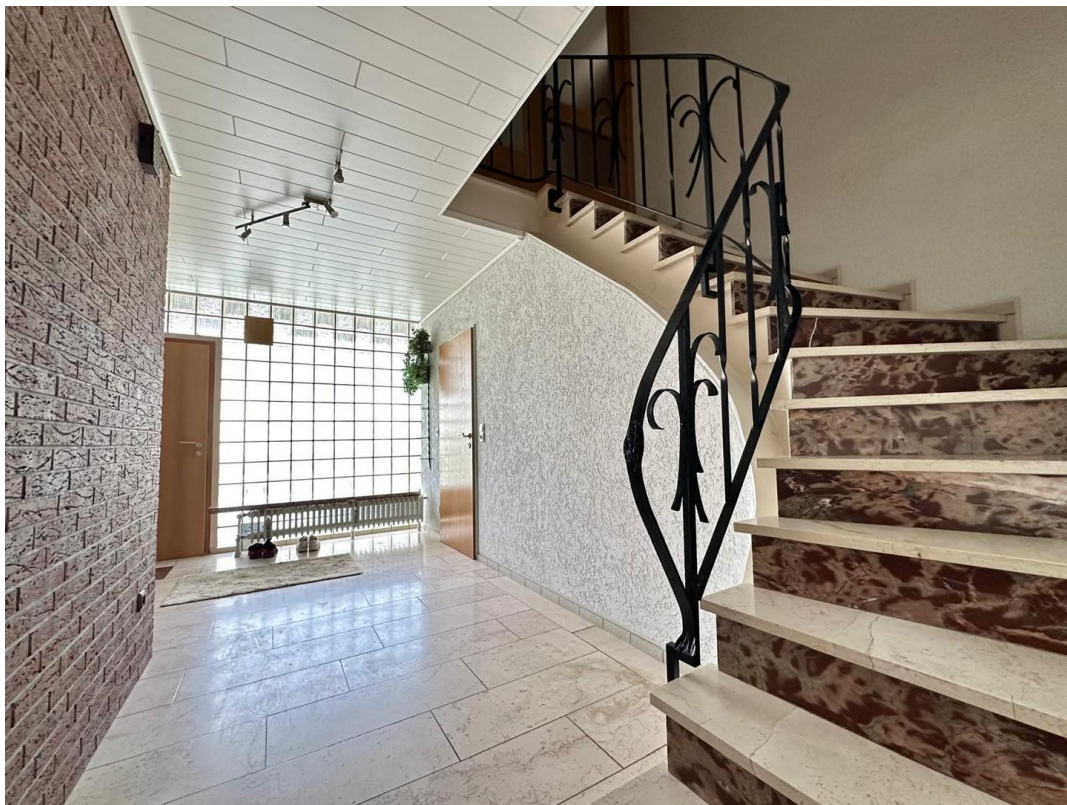
Hausansicht 3



# Exposé - Galerie



Hausansicht 4



Diele, Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer unten



Wohnzimmer unten, Ansicht 2



# Exposé - Galerie



Küche 1 unten



Bad 1 unten

# Exposé - Galerie



Bad 1 unten, Ansicht 2



Schlafzimmer unten



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer unten, Ansicht 2



Wintergarten unten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer oben



Wohnzimmer oben, Ansicht 2



# Exposé - Galerie



Wohnküche 2 oben



Bad 2 oben



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 oben



Balkon



# Exposé - Galerie



Balkonblick



Schlafzimmer 2 oben



# Exposé - Galerie



Bad 3 oben



Gartenansicht



# Exposé - Galerie



Doppelgarage



Schuppen



# Exposé - Galerie



Gartenansicht 2



Gartenansicht 3